BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"BRANDFELD"

IN BERGEN
GEMEINDE WANG
M 1:500

Planung durch

Büro Dipl. Ing. Manfred Huber,
Architekt
Untere Dorfstraße 21 A
85405 Nandlstadt - Baumgarten
Tel.: 08756 / 1664

Stand: MAI 1995

1 Zeichenerklärung für die Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Bebauungsplan

1.1.1 Planzeichen für Festsetzungen

Planzeichen	Bedeutung
WA	allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben
	Grenze des Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
4,5 / 1,5 3,0	öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils
WS	Öffentliche Wohnstraße, die den Vollzugsvorschriften zur Ände rung der Straßenverkehrsordnung entsprechend gestaltet werden (Tempo 30 km/h) § 41 Abs. 2 StVO, in Verbindung mit den Verwal tungsvorschriften zu den Zeichen 274.1 und 174.2
STP	Stellplatz
DHH	Doppelhaushälfte
DGA	Doppelgarage
GA	Zwingend einzuhaltende Grundstücksflächen für Garagen
	Firstrichtung
	Maßlinie (Angabe in Metern)
+ 452.8	Höhenangaben der fertiggestellten Straßen über NN
	Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen über 0,80 m über Straßenoberfläche freizuhalten, ausgenommen Bäume, die bis 2,80 m aufgeastet sind

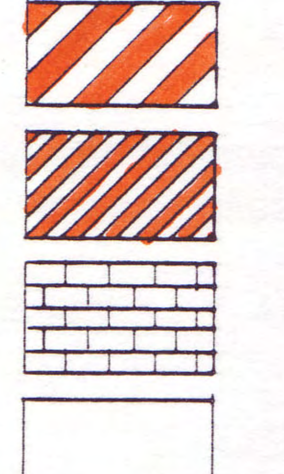
1.1.2. Planzeichen für Hinweise

——o——	Grundstücksgrenze mit Grenzstein
– – – – –	vorgeschlagene neue Grundstücksteilung
871	Flurnummer
(3)	vorläufige Teilgrundstücksnummer
	Altbebauung (Wohngebäude)
	Altbebauung (Nebengebäude)
R	Radius der Straßenbegrenzung
———	vorhandene Höhenschichtlinien

1.1.3 Planzeichen für Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

—•—•—•—	Grenze der Ortsrandsatzung
——◇——	20 KW - Leitung unterirdisch
——◆——	20 KW - Leitung oberirdisch

1.2 Grünordnungsplan

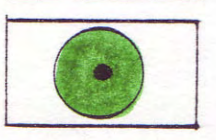


geteerte Oberfläche

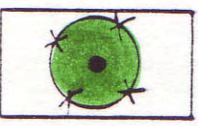
gepflasterte Oberfläche

Rasenpflaster

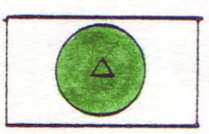
private Grünfläche



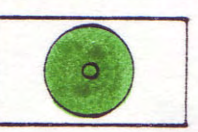
bestehende Bäume (Obstbäume)



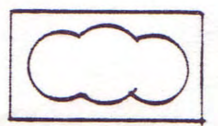
zu entfernende Bäume (alte Obstbäume)



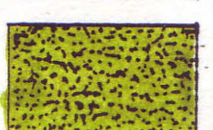
zu pflanzende Kleinbäume



zu pflanzende Großbäume



zu pflanzende Sträucher



öffentliche Grünfläche
später als Strassenfläche vorgesehen

BAUMBESTAND

NR	ART	STAMM-UMFANG	KRONEN Ø	BEWERTUNG
1	APFEL	1,25	8	ZUSTAND OHNE
2	"	0,80	7	ERKENNBARE
3	BIRNE	0,30	4	SCHÄDEN
4	APFEL	0,65	6	
5	NUSS	0,50	5	
6	APFEL	0,80	6	
7	"	0,90	6	
8	"	1,25	5	
9	"	1,90	11	
10	"	0,95	7	
11	"	1,50	8	
12	"	1,90	9	
13	"	1,35	5	
14	"	1,40	10	
15	"	1,25	6	

Die Gemeinde Wang, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl IS. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Pflanz V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl IS. 58) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

2.0.0 FESTSETZUNGEN FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG DURCH TEXT

2.1.0 Art der Baulichen Nutzung

2.1.1 (WA) allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

2.2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt.

II ist zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss)

(II) ist zwei Vollgeschosse zwingend vorge – schrieben

Die zulässige Wandhöhe darf 3.50 m gemessen von O.K. Rohdecke Keller bis Schnittpunkt Wand - Dachhaut nicht übersteigen.

Die Höhenlage der OK Rohdecke des Erdgeschosses ist eindeutig im Bebauungsplan für jedes einzelne Grundstück festgelegt (siehe Plan).

Das vorhandene und fertige Gelände ist in den Bauanträgen in den Ansichten sowie im Erdgeschossgrundriss und in den Schnitten mit Kotierung darzustellen.

Das fertige Gelände darf maximal 0.30 m unter der Rohdecke des Erdgeschosses am Hauseingang liegen.

2.2.2 Es sind auf den Grundstücken 1 bis 6 nur Einzelhäuser zulässig.
Auf dem Grundstück 7 und 8 sind je eine Doppelhaushälfte zulässig. Hier sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Die äußere Gestalt der später errichteten Doppelhaushälfte hat sich in Haustiefe, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Art der Dachdeckung exakt an die schon bestehende Doppelhaushälfte anzugleichen

2.2.3 Das maximale Maß der Baulichen Nutzung wird für jedes einzelne Grundstück festgelegt (siehe Plan).

Gemäß § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der GFZ ganz mit anzurechnen sind.

2.3.0 Bauweise

2.3.1 Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 Abs 2 BauNVO festgesetzt.

2.4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

2.4.1 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

2.4.2 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gemäß Ziff. 2.2.3. dieser Festsetzung eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

2.4.3 Die Garagen müssen an den im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden. Diese Grundstücksflächen sind zwingend einzuhalten.

GA

2.4.4 Werden an Stelle der Garagen nur Stellplätze, bzw. überdachte Stellplätze errichtet, so sind diese an gleicher Stelle wie die Garagen und mit der unter 2.4.3 festgelegten Grundfläche zu errichten. Der zusätzlich ausgewiesene Stellplatz kann, muß aber nicht erstellt werden.

2.4.5 Pro Wohneinheit sind unabhängig von deren Größe 2 Garagen, überdachte oder offene Stellplätze zu errichten.

2.5.0 Äussere Gestaltung von Wohnhäusern und Garagen

2.5.1.0 Wohnhäuser

2.5.1.1 Dachform: Satteldach

2.5.1.2 Dachneigung: 40° - 47°

2.5.1.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude

2.5.1.4 Dachdeckung: Naturrote, nicht engobierte Dachziegel bzw. Dachsteine

2.5.1.5 Dachvorsprünge dürfen an der Traufe max. 30 cm (senkrecht zur Wand gemessen) und am Ortgang max. 40 cm betragen. Greddachkonstruktionen sind zugelassen.

2.5.1.6 Das Doppelhaus auf den Grundstücken 7 und 8 ist in der Dachneigung, den Dachaufbauten und in der Fassade im Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2.5.1.7 Die Hauskörper sind klar rechteckig, ohne Vor- und Rücksprünge auszubilden.

2.5.1.8 Vor- und Rücksprünge in den Außenwänden für Erker und Wintergärten sind als klar rechtwinklige Baukörper zugelassen. Diese können sich in Gestalt und Konstruktion vom Hauptbaukörper unterscheiden. Dies gilt ebenso für Dachneigung und Dachdeckung. Diese dürfen den Bauraum überschreiten. sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Die max. Breite darf 1/3 der jeweiligen Hausseite nicht überschreiten.

2.5.1.9 Dachgauben sind einheitlich je Gebäude bzw. Doppelhaus als stehende oder liegende Gauben zulässig. Rundbögen sind nicht zugelassen. Die Summe der Breiten aller Breiten darf je Dachseite 1/5 der Dachlänge nicht überschreiten. Die Höhe darf 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben muß mindestens 160 cm betragen. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.5.1.10 Zwerchbauten sind bis 3.00 m Breite zulässig, und dürfen die Baugrenzen bis 0,5 m überschreiten. Bei den Doppelhaushälften auf den Parzellen 7 und 8 muß der Zwerchbau von der gemeinsamen Grundstücksgrenze jeweils mindestens 3 m entfernt sein.

2.5.1.11. Dachflächenfenster bzw. Dachverglasungen sind als in der Dachfläche liegende Konstruktionen zugelassen. Das gleiche gilt für Sonnenkollektoren bzw. Solar-Module.

2.5.1.12 Die Außenwandflächen sind feinkörnig zu verputzen und zu verreiben. Nicht zulässig sind Rauhputz u. jede Art Sichtmauerwerk sowie Wandbekleidungen jeder Art, Holzverschalungen ausgenommen. Die Sockel sind übergangslos auszuführen.

2.5.1.13 Für Fenster wird ein stehendes Format vorgeschrieben. Fenster über 1.00 m Breite müssen zweiflüglig ausgeführt werden.

2.5.1.14 Balkone und Vordächer sind als eigenständige Konstruktionen auszubilden. Auch diese können sich in Gestalt und Konstruktion vom Haupthaus unterscheiden.

2.5.2.0 Garagen

2.5.2.1 Dachform: Satteldach

2.5.2.2 Dachneigung: 32º

2.5.2.3 Firstrichtung der zu planenden Gebäude ⟷

2.5.2.4 Dachdeckung: Naturrote nicht engobierte Dachziegel bzw. Dachsteine.

2.5.2.5 Dachvorsprünge an Ortgang und Traufe werden nicht zugelassen.

2.5.2.6 Die jeweiligen Traufhöhen sind den Schnittzeichnungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. (Garagenhof nach Westen, Garagenhof nach Osten)

2.5.2.7 Die Außenwandflächen sind entweder zu verputzen (siehe 2.5.1.12) oder mit Holz zu verschalen.

2.5.2.8 Sollte anstelle der Garagen nur ein überdachter Stellplatz gebaut werden, gelten die oben genannten Gestaltungsrichtlinien 2.5.2.1 bis 2.5.2.6 ebenso.

2.6.0 Einfriedungen

2.6.1 Als Einfriedungen entlang der Straße werden nur Holzlattenzäune mit senkrechter Schalung zugelassen, mit einer maximalen Höhe von 1.00 m über Fahrbahn bzw. Gehsteig. Sockel sind unzulässig.

2.6.2 Geschlossene Mauern als Einfriedung sind nicht zugelassen. Bei den Parzellen 6,7 und 8 sind jedoch Stützmauern zwischen den Stellplätzen und den dahinterliegendem Grundstück bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

2.6.3 Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden nur Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1.00 m über Geländeoberfläche zugelassen.

2.6.4 An Stelle von Zäunen kann auch eine Abgrenzung durch Pflanzung erfolgen z.B. Hainbuchenhecke.

2.6.5 Sichtschutzmatten sind nicht zulässig.

3.0.0 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 FF) erstellt werden.

3.1.2 Die natürliche Versickerungsfläche ist durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen weitgehendst zu erhalten.

3.1.3 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke der EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Die Verteilerschränke der EVU werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert d.h. auf Privatgrund gestellt. Die Hausanschlußleitungen enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

3.1.4 Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

3.1.5 Die gesamte Kanalisation (öffentl. Anlagen und Hausanschlüsse) ist vor Inbetriebnahme auf Dichtigkeit von einer Fachfirma zu überprüfen. Alle 5 Jahre werden die Abwasserrohre auf Dichtigkeit geprüft. Abdrückungsmöglichkeiten werden an geeigneten Stellen im Kanalnetz vorgesehen. An jedem Kanalabzweig für einen Grundstücksanschluß wird ein Straßenschacht errichtet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein Mischsystem. Die gesamte Abwasserleitung bis zur Grundstücksgrenze sowie die gesamten Grundstücksanschlüsse (einschließlich Kontrollschacht) werden von der Gemeinde selbst verlegt bzw. erstellt.

3.1.6 Bzgl. der Lagerung wassergefährdender Stoffe gelten die §§ 19 g ff. WHG. und die dazu ergangene Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung - VAwSF) vom 13. Februar (BayRS 753-1-4-I, GVBl.Nr. 4/1984 S. 66), welche dem BBpl. beiliegt

3.1.7 Das dem Baugebiet anliegende Gelände wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Mit entsprechenden Immissionen, wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muß zeitweise gerechnet werden.

3.1.8 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln - DVGW Arbeitsblatt W 331 und 405 - auszubauen. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

3.1.9 In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch öffentliche Fernsprechzellen.

3.1.10 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2. Rettungsweg).

3.1.11 Da ein wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes die gemeinsamen Garagenhöfe sind, wird auf deren einheitliche Gestaltung besonderer Wert gelegt. Aus diesem Grund sind die Gestaltungsrichtlinien besonders eng bestimmt.

3.1.12 Detail A, B und C stellen Vorschläge zur Ausbildung der Garagendächer dar. Türen und Tore der Garagen sind in der Gestaltung freigestellt.

3.1.13 Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege macht darauf aufmerksam, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt unverzüglich bekannt gemacht werden müssen. Die Bauantragsteller sind hiervon zu unterrichten.

4.0 FESTSETZUNGEN FÜR DEN GRÜNORDNUNGSPLAN DURCH TEXT

4.1 Für alle durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind folgende Arten zu verwenden

(Pflanzungen im privaten Bereich, Ortsrandeingrünung und an der neuen Hangkante)

4.1.1 Großbäume:

Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualifikation: Hochstämme 3 x v, STU 18-20 cm

4.1.2 Bäume zweiter Wuchsklasse

Eberesche	Sorbus ancuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium

Pflanzqualifikation: Hochstämme 3 xv. STU 12-14 cm bzw. Sol 3xv 250-300 cm

4.1.3 Sträucher

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualifikation: Sträucher 2xv 100/150

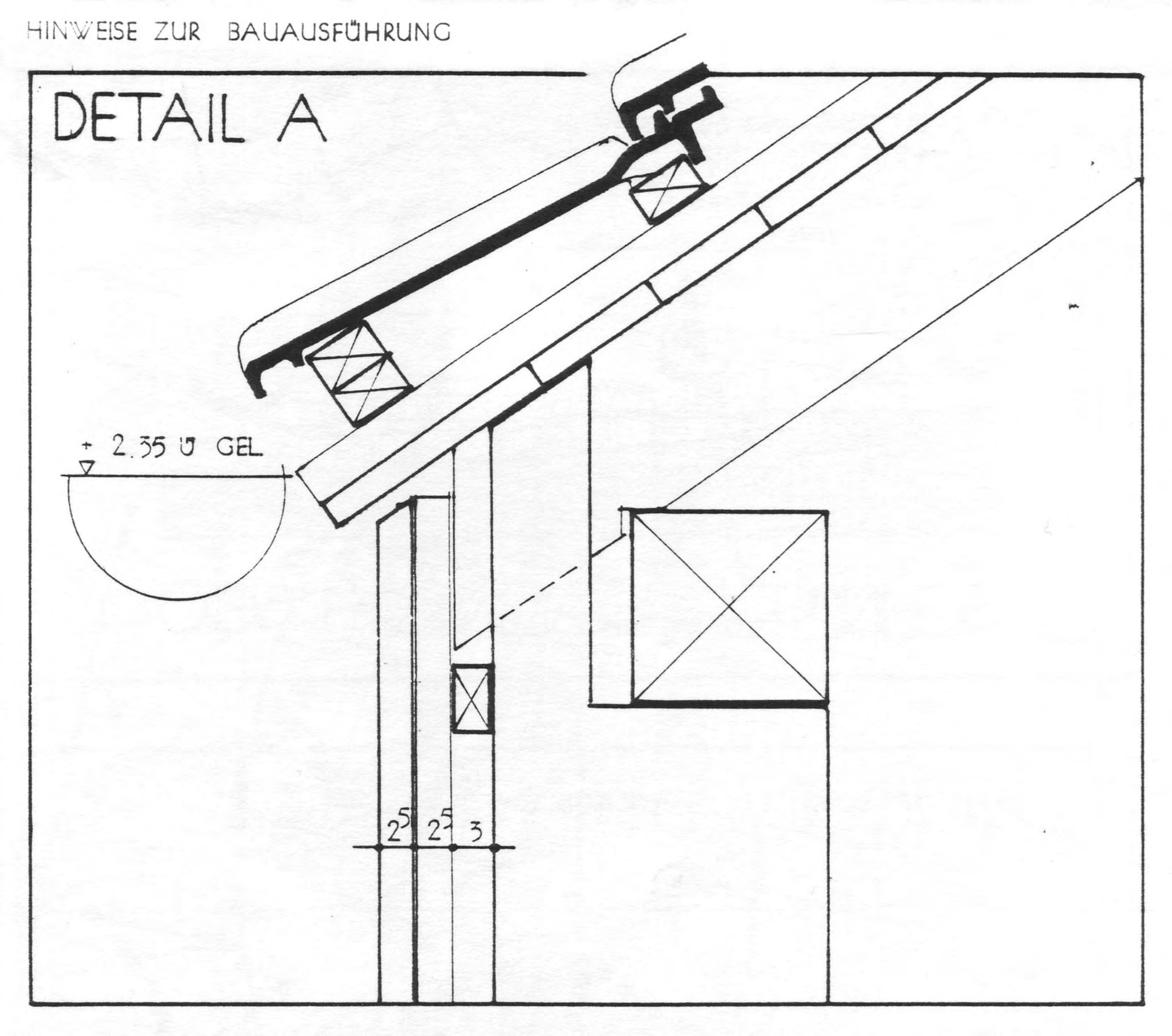
Mindestpflanzdichte: 1 Pflanze / 4 m^2 in Gruppen 3-5 Stück einer Art

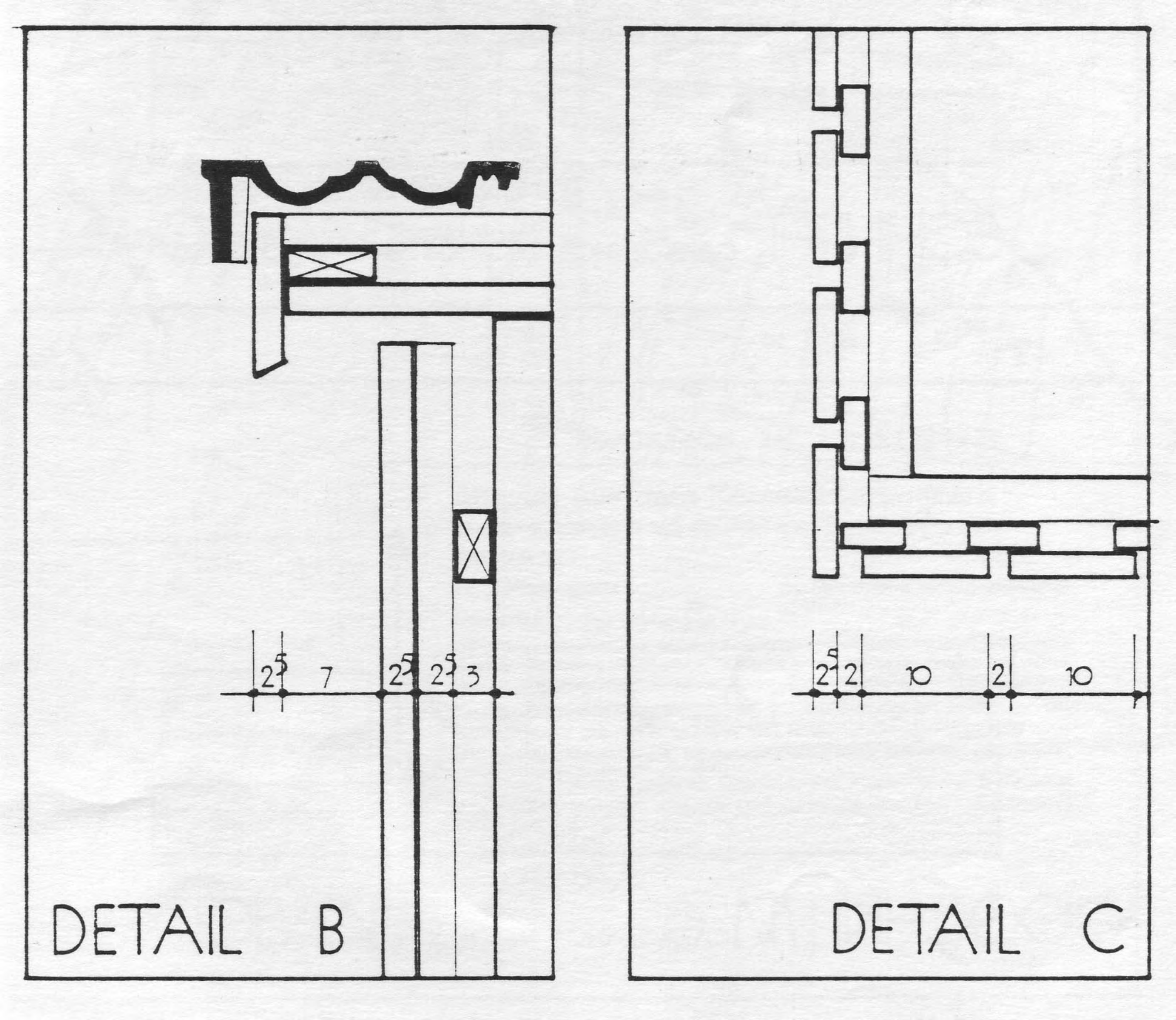
4.2 Der Hausgarten ist nach freier Wahl unter Berücksichtigung der festgesetzten Gehölzarten zu bepflanzen. Es ist hierbei auf die Verwendung von fremdländischen und rotlaubigen Gehölzen sowie Lebensbaum (Thuja), -Scheinzypressen- und Fichtenhecken zu verzichten. Die Höhenentwicklung geschnittener Hecken ist auf 1,50 m zu begrenzen. Je 200 m^2 Garten flä – che muß ein heimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Ziff. 4.1.2 oder ein Obstbaum, (nur als Halb- oder Hochstamm) gepflanzt werden. Mit Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.

Die festgesetzten Pflanzungen im privaten Bereich sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

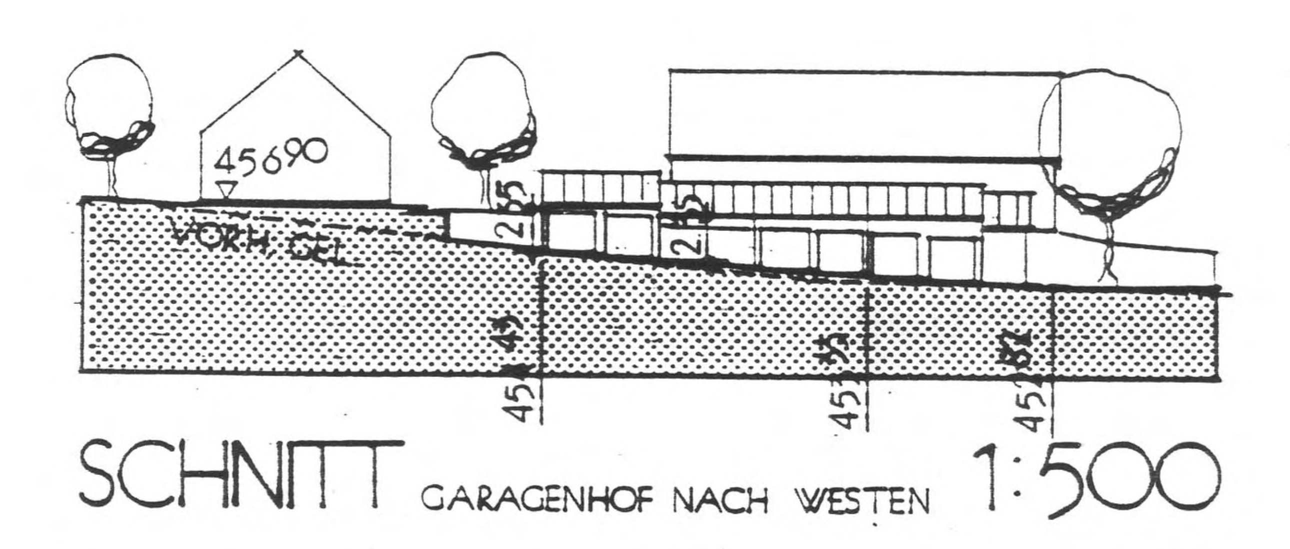
GRUNDSTCK NUMMER	GRDSTÜCKS GRÖSSE IN M^2	GRZ	GFZ	OK RD EG IN M Ü. NN.
1	607	0.27	0.49	453,30
2	600	0.27	0.49	453.60
3	678	0.25	0.46	452.30
4	786	0.22	0.40	452,70
5	1050	0.16	0.31	454,80
6	683	0.24	0.44	456,90
7	493	0.23	0,41	455,40
8	415	0,27	0,48	455,40

MASS DER **BAULICHEN NUTZUNG**


DETAIL A
+ 2.35 Ü GEL.
2⁵
2⁵
3

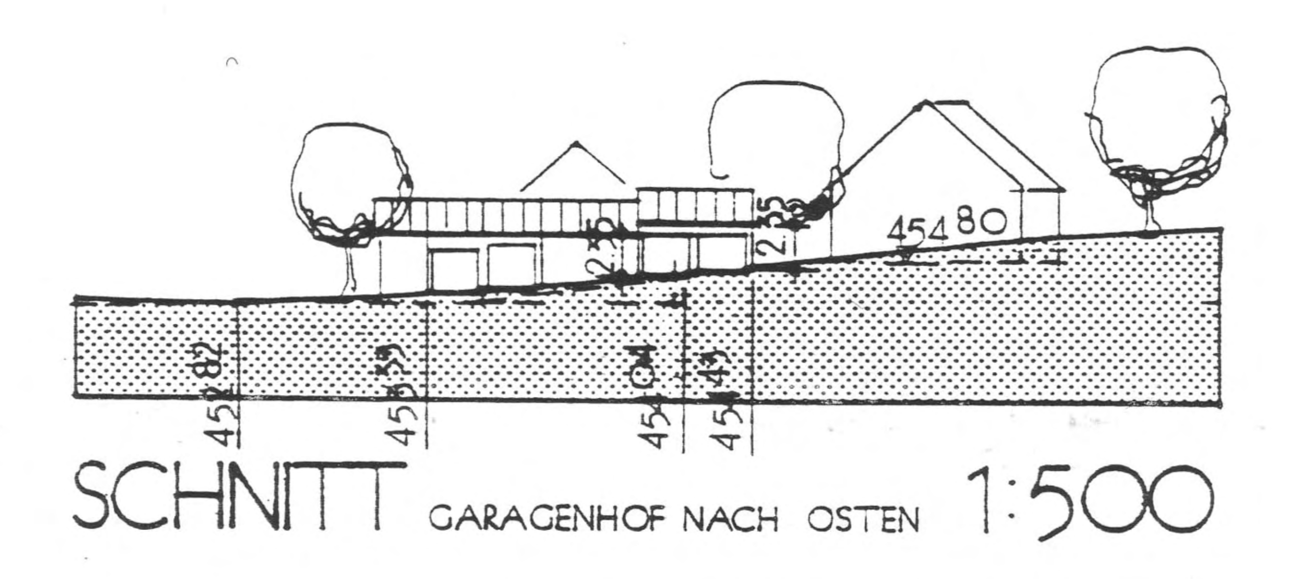

2⁵
7
2⁵
2⁵
3
DETAIL B
2⁵
2
10
2
10
DETAIL C

FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE



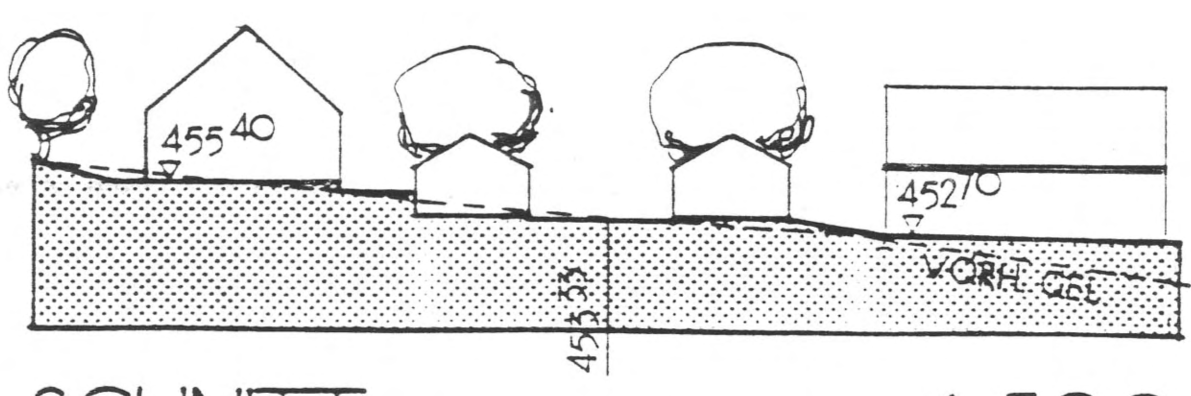
SCHNITT GARAGENHOF NACH WESTEN 1:500

FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE



SCHNITT GARAGENHOF NACH OSTEN 1:500

FESTSETZUNG DER HÖHENLAGE



SCHNITT GARAGENHOF NACH NORDEN 1:500

BESTEHENDE HANGKANTE

AUFFÜLLMATERIAL

NEUE HANGKANTE

SCHNITT HANGKANTE 1:500

FESTSETZUNG DES STRASSENPROFILS

150 300

450

STRASSENPROFIL 1 : 100